

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
METALOWIEC

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2021.....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Aktywa trwałe	23 949 491,55	24 782 368,77	A	Fundusze własne	25 155 900,48	26 249 500,99
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	20 763 892,50	21 580 890,74
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	228 415,37	231 788,37
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	776 614,21	853 909,67
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	19 758 862,92	20 495 192,70
	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	4 306 700,26	4 507 174,30
II	Rzeczowe aktywa trwałe	23 949 491,55	24 782 368,77	III	Fundusz z aktualizacji wyceny		
1	Środki trwałe	23 949 491,55	24 782 368,77	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 149 987,03	3 175 501,91	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	20 726 231,18	21 542 815,58	VI	Zysk (strata) netto	85 307,72	161 435,95
c)	urządzenia techniczne i maszyny	21 440,53	12 779,33	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	51 832,81	51 271,95	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 491 248,88	3 643 787,51
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	35 210,16	26 810,16
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	35 210,16	26 810,16
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	35 210,16	26 810,16
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	2 523 774,03	2 546 162,52
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 222 860,42	1 122 812,08
B	Aktywa obrotowe	4 697 657,81	5 110 919,73	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	794 553,87	697 241,52
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	794 553,87	697 241,52
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	781 131,01	858 512,47	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	17 313,00	39 724,57
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	5 638,42	14 690,61
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	405 355,13	371 155,38
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	391 084,68	354 201,17
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	14 270,45	16 954,21
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	1 300 913,61	1 423 350,44
b)	inne				– fundusz remontowy	1 300 913,61	1 423 350,44
3	Należności od pozostałych jednostek	781 131,01	858 512,47	IV	Rozliczenia międzyokresowe	932 264,69	1 070 814,83
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	242 413,70	438 556,23	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	132 675,37	217 943,61	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	932 220,65	1 069 803,32
	– powyżej 12 miesięcy	109 738,33	220 612,62		– długoterminowe	868 573,17	1 022 016,25

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	24 874,87	6 785,47		– krótkoterminowe	63 647,48	47 787,07
c)	inne			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	44,04	1 011,51
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	513 842,44	413 170,77				
	– lokale mieszkalne	425 707,71	379 544,36				
	– lokale użytkowe	88 134,73	33 626,41				
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 015 249,64	3 679 479,54				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 015 249,64	3 679 479,54				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 015 249,64	3 679 479,54				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 399 378,45	2 063 794,37				
	– inne środki pieniężne	1 615 871,19	1 615 685,17				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	901 277,16	572 927,72				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 362,74	37 552,72				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	567 705,30	363 677,61				
	Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości	306 209,12	171 697,39				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	28 647 149,36	29 893 288,50		PASYWA razem (suma poz. A i B)	28 647 149,36	29 893 288,50

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za 2021 rok.**

1. Informacje i objaśnienia do bilansu.

Majątek Spółdzielni – aktywa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2021r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą **28 647 149,36 zł**.

A. Aktywa trwałe

- I. Wartości niematerialne i prawne
- II. Rzeczowe aktywa trwałe

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy przedstawia tabela.

cz.1 Tabela zmian w aktywach trwałych

Nazwa grupy		Wartość nabycia			
		stan na 31.12.2020	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2021
	1	2	3	4	5
A.I.3	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	33 355,03	0,00	0,00	33 355,03

A.II.1	<u>ŚRODKI TRWAŁE</u>	<u>41 546 350,40</u>	<u>30 774,63</u>	<u>333 460,37</u>	<u>41 243 664,66</u>
A.II.1.a	GRUNTY	3 266 833,21	0,00	20 749,48	3 246 083,73
	własnościowe	2 939 833,26	0,00	20 275,92	2 919 557,34
	wieczyste użytkowanie	326 999,95	0,00	473,56	326 526,39
A.II.1.b	BUDYNKI I BUDOWLE (1 – 2)	37 753 550,30	0,00	273 457,55	37 480 092,75
A.II.1.c	MASZYNY I URZĄDZENIA (3 – 6)	284 803,73	16 224,63	38 669,10	262 359,26
A.II.1.e	INNE ŚRODKI TRWAŁE (8)	241 163,16	14 550,00	584,24	255 128,92



cz.2 Zmiany w amortyzacji środków trwałych

	Umorzenie /amortyzacja				Wartość netto (w bilansie)	
	stan na 31.12.2020	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2020
	6	7	8	9	10	11
A.I.3	33 355,03	0,00	0,00	33 355,03	0,00	0,00

<i>A.II.1</i>	<i>16 763 981,63</i>	<i>688 396,66</i>	<i>158 205,18</i>	<i>17 294 173,11</i>	<i>23 949 491,55</i>	<i>24 782 368,77</i>
A.II.1.a	91 331,30	4 897,89	132,49	96 096,70	3 149 987,03	3 175 501,91
	0,00	0,00	0,00	0,00	2 919 557,34	2 939 833,26
	91 331,30	4 897,89	132,49	96 096,70	230 429,69	235 668,65
A.II.1.b	16 210 734,72	661 946,20	118 819,35	16 753 861,57	20 726 231,18	21 542 815,58
A.II.1.c	272 024,40	7 563,43	38 669,10	240 918,73	21 440,53	12 779,33
A.II.1.e	189 891,21	13 989,14	584,24	203 296,11	51 832,81	51 271,95
A	Razem wartość netto				<u>23 949 491,55</u>	<u>24 782 368,77</u>

B. Aktywa obrotowe

W skład aktywów obrotowych wchodzi:

	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
B.II.	Należności krótkoterminowe	781 131,01	858 512,47
B.III	Inwestycje krótkoterminowe	3 015 249,64	3 679 479,54
B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	901 277,16	572 927,72
	Razem	4 697 657,81	5 110 919,73

Należności krótkoterminowe – to przede wszystkim należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz należności za prowadzone czynności windykacyjne w stosunku do osób, które zalegają z opłatami.

W skład należności wchodzi także należności od właścicieli spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych z tytułu opłaty przekształceniowej za grunt.

Stan zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych przedstawia załączona tabela.



Lp.	Treść	Stan na 31.12.2021		Stan na 31.12.2020	
		Kwota zobowiązań	Ilość osób	Kwota zobowiązań	Ilość osób
1	2	3	4	5	6
1	Zaległości związane z użytkowaniem lokali mieszkalnych	413 904,57	847	326 358,54	737
	do 500 zł	110 264,02	609	96 641,71	558
	od 500,01 do 1000 zł	102 888,85	145	72 039,16	103
	od 1000,01 do 5000 zł	158 282,58	87	126 010,56	72
	powyżej 5000 zł	42 469,12	6	31 667,11	4
2	Zaległości związane z lokalami po eksmisjach	44 415,84	7	36 470,43	5
3	Zaległości osób, które wyprowadziły się z zasobów SM	12 127,97	37	18 110,21	19
4	Zaległości związane z lokalami użytkowymi i pożyczkami	26 764,78	60	21 542,09	60
	do 500 zł	5 495,87	45	3 625,51	44
	od 500,01 do 1000 zł	4 271,21	6	5 335,26	8
	od 1000 do 5000 zł	16 997,70	9	12 581,32	8
	powyżej 5000 zł	0,00	0	0,00	0
5	Zaległości związane z użytkowaniem garaży i m. postojowych	16 629,28	62	10 689,50	59
	RAZEM	513 842,44	1013	413 170,77	880

Kwota należności krótkoterminowych została pomniejszona o odpisy aktualizujące utworzone na należności trudne do odzyskania.

Grupa należności	Stan na 31.12.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021
Należności nieprzeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności				
Należności trudno ściągane od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych	10 272,54	10 272,54	10 272,54	10 272,54
Należności trudno ściągane od pozostałych dłużników				
Ogółem wartość ujęta w bilansie	10 272,54	10 272,54	10 272,54	10 272,54

Szczegółowy wykaz należności krótkoterminowych zawarto w tabeli.

	Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
B.II.3.e	należności z tytułu eksploatacji	513 842,44	413 170,77
B.II.3.a	należności z tytułu przekształcenia gruntu	99 465,70	200 067,45
	należności od byłych użytkowników pomniejszone o odpis aktualizujący	10 272,63	20 545,17

	należności z tytułu dostaw i usług (200)	0,00	13 462,75
B.II.3.a	należności z tytułu należnych kosztów zastępstwa procesowego i egzekucyjnego (208/4)	19 335,62	23 303,52
	należności z tytułu należnych kosztów egzekucyjnych (208/3)	4 702,24	2 672,63
	media (207)	108 637,51	178 504,71
B.II.3.b	należności podatkowe	24 874,87	6 785,47
	Razem:	781 131,01	858 512,47

Inwestycje krótkoterminowe – obejmują posiadane przez Spółdzielnię środki pieniężne na rachunkach bankowych, w kasie oraz lokatach terminowych.

	Inwestycje krótkoterminowe	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
	środki w kasie	320,06	412,21
	środki na rachunkach bieżących w PKO BP	1 399 058,39	2 063 382,16
	środki na lokatach	1 615 871,19	1 615 685,17
B.III.1.c	Razem:	3 015 249,64	3 679 479,54

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – pozycja ta obejmuje ujemne salda funduszu remontowego nieruchomości, niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2021, opłatę rocznych prenumerat na 2022r. wniesioną w 2021r. oraz koszty przeglądów elektrycznych rozłożonych w czasie.

	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
B.IV.1	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 362,74	37 552,72
B.IV.2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	567 705,30	363 677,61
B.IV.3	Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości	306 209,12	171 697,39
	Razem:	901 277,16	572 927,72



Finansowanie działalności Spółdzielni – PASYWA

A. Fundusz (kapitał) własny pokazuje pokrycie rzeczowego majątku trwałego Spółdzielni tj.: gruntów, budynków i budowli, urządzeń oraz wyposażenia. Składa się na niego fundusz podstawowy, fundusz zasobowy i zysk na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zmiany w funduszach przedstawia poniższa tabela.

Cz. 1 Tabela zmian w funduszach własnych

Rodzaj funduszu		Wartość			
		stan na 31.12.2020	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2021
	1	2	3	4	5
A.I	FUNDUSZ PODSTAWOWY	37 162 025,49	0,00	311 710,97	36 850 314,52
A.I.1.	Fundusz udziałowy	231 788,37	0,00	3 373,00	228 415,37
A.I.2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 566 121,40	0,00	110 135,76	1 455 985,64
A.I.3.	Fundusz wkładów budowlanych	35 364 115,72	0,00	198 202,21	35 165 913,51
A.II	FUNDUSZ ZASOBOWY	5 016 893,93	0,00	161 235,37	4 855 658,56
A.VI	ZYSK (strata) NETTO	161 435,95	85 307,72	161 435,95	85 307,72
	Razem:	42 340 355,37	85 307,72	634 382,29	41 791 280,80

cz.2 Umorzenie funduszy

	Umorzenie				Wartość netto (w bilansie)	
	stan na 31.12.2020	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2020
	6	7	8	9	10	11
A.I	15 581 134,75	639 515,30	134 228,03	16 086 422,02	20 763 892,50	21 580 890,74
A.I.1	—			—	228 415,37	231 788,37
A.I.2	712 211,73	22 505,29	55 345,59	679 371,43	776 614,21	853 909,67
A.I.3	14 868 923,02	617 010,01	78 882,44	15 407 050,59	19 758 862,92	20 495 192,70
A.II	509 719,63	39 371,16	132,49	548 958,30	4 306 700,26	4 507 174,30
A.VI	—			—	85 307,72	161 435,95
A	16 090 854,38	678 886,46	134 360,52	16 635 380,32	25 155 900,48	26 249 500,99

B. Zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe – w pozycji tej wykazywane są kaucje wniesione na zabezpieczenie należności z tytułu czynszu przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz kaucja zabezpieczająca umowę.

	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
	kaucje od najemców lokali mieszkalnych (249)	25 210,16	18 810,16
	kaucje od najemców lokali użytkowych	5 000,00	3 000,00
	kaucja zabezpieczająca umowę	5 000,00	5 000,00
B.II.3.e	Razem:	35 210,16	26 810,16

Zobowiązania krótkoterminowe – dotyczą otrzymanych faktur grudniowych a uregulowanych w styczniu 2022r., zatrzymanych kaucji gwarancyjnych z tytułu wykonanych robót z terminem zwrotu w 2022r., zobowiązań z tytułu eksploatacji, zobowiązań wobec budżetu oraz innych zobowiązań.

Podział zobowiązań krótkoterminowych kształtuje się następująco:

	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
B.III.d	zobowiązania z tytułu dostaw i usług (200 , 300)	715 075,11	652 456,08
	media (207)	79 478,76	44 785,44
B.III.3.g	zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych (220/2)	7 268,00	5 099,00
	zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (220/3)	0,00	6 346,00
	zobowiązania z tytułu podatku VAT (224; 228)	10 045,00	7 380,03
	zobowiązania wobec ZUS (222)	0,00	20 899,54
B.III.3.i	pozostałe zobowiązania (208/8)	5 638,42	14 690,61
B.III.3.j	zobowiązania z tytułu eksploatacji (204)	405 355,13	371 155,38
	Razem:	1 222 860,42	1 122 812,08

Fundusze specjalne – fundusz remontowy.

Tworzy się go z odpisów od wpłat w ramach opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Może być zasilany przyznanymi odszkodowaniami i dotacjami.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na finansowanie prac objętych planem remontów.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2021 rok na poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela.

Nr nier.	Adres nieruchomości	Saldo f. remontowego na 31.12.2020	Wpływy	Wydatki	Salda f. remontowego na 31.12.2021	
					Niedobór (-)	Nadwyżka (+)
1	2	3	4	5	6	7
01	K. Wielkiego 79-89	-32 914,49	231 420,93	231 579,63	33 073,19	
02	K. Wielkiego 67-75	14 118,26	47 500,20	24 943,84		36 674,62
03	Mieszka I 43, 43A	10 837,04	20 505,60	60 883,38	29 540,74	
04	Mieszka I 45	64 440,26	20 401,20	50 507,26		34 334,20
05	Mickiewicza 21	-71 948,35	70 608,94	3 616,24	4 955,65	
06	Ogrodowa 6A	5 858,87	20 994,00	7 182,00		19 670,87
07	Walczaka 49-59	269,14	85 356,00	118 546,37	32 921,23	
08	Górczyn zad. I	64 895,02	140 056,20	216 762,03	11 810,81	
09	Górczyn zad. II	57 291,27	108 974,88	160 665,88		5 600,27
10	Górczyn zad. VIII	-5 517,08	145 765,80	200 987,87	60 739,15	
11	Plac J.Pawła II 52-60	135 083,49	117 494,16	5 940,00		246 637,65
11g		22 670,55	9 879,36	6 382,04		26 167,87
12	Andersa 10-20	60 794,95	143 030,40	239 557,67	35 732,32	
12g		6 388,48	1 277,76	0,00		7 666,24
13	Sportowa 5	-2 070,82	122 902,40	145 224,80	24 393,22	
14	Myśluborska 1-3	24 786,66	27 688,80	9 677,89		42 797,57
15	Myśluborska 5-7	-6 910,50	34 364,01	27 100,20		353,31
16	Myśluborska 9-11	2 602,75	20 745,00	1 168,50		22 179,25
17	Słoneczna 69-73	5 013,88	41 211,00	41 239,67		4 985,21
18	Słoneczna 54-55	14 688,64	57 882,36	54 946,04		17 624,96
19	Plac Słoneczny 12-14	8 925,30	23 167,20	0,00		32 092,50
20	Plac Słoneczny 15-17	16 861,44	22 860,00	4 323,60		35 397,84
21	Plac Słoneczny 21	16 290,83	81 117,00	72 156,96		25 250,87
22	Plac Słoneczny 22	-52 336,15	50 274,00	23 732,83	25 794,98	
23	Plac Słoneczny 23	52 788,42	43 447,00	120 526,83	24 291,41	
24	Sczanieckiej 15	22 161,63	34 473,42	83 318,48	26 683,43	
24g		3 792,76	1 032,36	0,00		4 825,12
25	Sczanieckiej 17	-430,76	36 527,40	47 074,74	10 978,10	
25g		1 914,22	1 082,11	0,00		2 996,33
27	Sczanieckiej 21	41 188,79	21 427,20	66 775,34	4 159,35	
27g		2 813,97	562,80	0,00		3 376,77
28	D. Muśnickiego 12	14 351,90	34 560,00	36 163,13		12 748,77
28g		32,47	1 070,28	0,00		1 102,75
30	Pocztowa 3	33 043,75	20 012,16	45 914,71		7 141,20
31	Pluty 6	23 778,77	13 253,28	9 029,47		28 002,58
32g	Mieszka I	3 037,00	737,40	0,00		3 774,40
35g	Plac Słoneczny	6 476,09	2 040,96	633,45		7 883,60
36g	Plac Słoneczny	4 965,17	1 632,80	0,00		6 597,97
37g	Plac Słoneczny	1 567,76	816,36	0,00		2 384,12
38g	Plac Słoneczny	8 420,92	1 787,16	0,00		10 208,08
99	Fundusz mienia	671 630,75	1 472,40	1 800,00		671 303,15
		1 251 653,05	1 861 412,29	2 118 360,85	306 209,12	1 300 913,61
					994 704,49	



Rozliczenia międzyokresowe – przedstawiają nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przychody z pożytków nieruchomości pomniejszonych o koszty pożytków i podatek CIT oraz nadwyżkę bilansową z lat ubiegłych przeznaczoną na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Nieruchomość	Koszty roku 2021	Przychody roku 2021	Wyniki nieruchomości 2021		Pdop.	Pożytki netto 2021	Wyniki nieruchomości do przeniesienia na rok następny	
			Niedobór (-)	Nadwyżka (+)			Niedobór (-)	Nadwyżka (+)
01	626 008,26	566 149,54	59 858,72			10 186,83	37 840,09	
02	169 948,15	147 067,62	22 880,53		219,60	3 544,19	4 961,24	
03	69 034,35	64 658,90	4 375,45				4 291,13	
04	38 244,84	34 870,04	3 374,80				939,21	
05 m	30 818,48	30 416,44	402,04				5 982,53	
05 uż	4 797,43	4 644,16	153,27				415,74	
06 m	34 823,90	33 779,85	1 044,05			242,88	6 687,25	
06 uż	17 722,29	16 904,90	817,39				1 052,63	
07	219 300,08	201 093,10	18 206,98			1 386,07	26 540,45	
08	465 824,94	421 161,70	44 663,24			9 903,27	43 689,66	
09 m	355 208,42	316 617,54	38 590,88			3 131,47	32 226,46	
09 uż	3 832,60	3 469,98	362,62			48,36	1 076,61	
10	504 359,67	447 242,52	57 117,15			2 014,75	53 977,03	
11 m	270 013,32	251 031,88	18 981,44			1 411,93	7 103,36	
11 uż	14 549,53	13 559,18	990,35			61,95	163,70	
12 m	373 725,98	340 192,16	33 533,82				18 819,80	
12 uż	4 521,05	3 898,52	622,53				354,64	
13	345 855,58	309 357,25	36 498,33		310,40	15 214,10	10 459,06	
14	77 038,54	71 229,06	5 809,48		125,53	7 715,73	15 161,89	
15	85 895,73	82 487,89	3 407,84		125,52	228,42	4 917,34	
16	71 714,66	66 447,41	5 267,25		125,52	603,43	4 120,49	
17	154 786,03	140 323,35	14 462,68			1 113,52	17 026,26	
18	147 906,16	138 760,21	9 145,95			2 297,56	22 206,76	
19	106 954,27	91 892,90	15 061,37		187,08	127,09	954,62	
20	93 164,43	81 039,14	12 125,29			403,69	2 508,30	
21	275 607,24	244 860,68	30 746,56			117,72	994,60	
22	169 648,43	164 136,16	23 512,27		196,43		3 273,02	
23	122 390,72	110 603,92	11 786,80			84,55	3 108,23	
24	95 879,69	82 224,34	13 655,35				9 466,16	
25	104 069,21	91 206,40	12 862,81				5 051,03	
27	65 492,35	57 310,70	8 181,65				3 399,87	
28	99 229,85	88 145,92	11 083,93			786,58	3 678,17	
30 uż	108 161,78	99 179,93	8 981,85			293,39	4 526,30	
31 m	13 792,79	11 460,18	2 332,61			930,00	3 314,31	
31 uż	24 286,79	20 026,02	4 260,77			1 800,00	3 776,68	
11 g	70 790,22	58 636,04	12 154,18				1 674,58	
12 g	10 209,05	7 619,70	2 589,35				1 271,91	



24 g	15 604,52	11 603,77	4 000,75					3 794,83
25 g	13 746,88	10 640,58	3 106,30					6 068,30
27 g	8 459,30	6 531,32	1 927,98					2 301,83
28 g	14 624,83	10 412,51	4 212,32					4 762,01
32 g	3 641,87	3 368,74	273,13				606,13	
35g	11 647,97	10 728,58	919,39				811,62	
36 g	8 648,39	8 177,99	470,40				49,83	
37 g	4 768,27	4 816,67		48,40	4,36			745,92
38g	10 298,61	9 327,18	971,43				1,19	
50	35 108,17	34 176,23	931,94				2 159,62	
RAZEM	5 571 855,62	5 005 488,80	566 415,22	48,40	1 294,44	63 647,48	11 876,50	376 435,89
			566 366,82					
			567 705,30	44,04				364 559,39
		-		567 661,26				

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

	Przychody	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
A	Przychody netto ze sprzedaży	10 627 262,24	9 681 837,34
D	Pozostałe przychody operacyjne	65 805,27	125 919,97
G	Przychody finansowe	9 473,22	35 927,56
	Przychody razem:	10 702 540,73	9 843 684,87

	Koszty	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
B	Koszty działalności operacyjnej	10 912 481,14	9 790 202,79
E	Pozostałe koszty operacyjne	23 009,10	71 632,75
H	Koszty finansowe	2,02	85,33
	Razem:	10 935 492,26	9 861 920,87
J	Podatek dochodowy	32 383,00	41 161,00
	Koszty razem:	10 967 875,26	9 903 081,87

W pozycji **pozostałe przychody operacyjne** ujęto: otrzymaną dotację na remont budynku przy ul. Mickiewicza 21 dotyczącą projektu „Mieszkać lepiej”, otrzymane odszkodowania z tytułu szkód, przychody z obsługi „ubezpieczenia przy czynszu”, przychody ze sprzedaży specyfikacji oraz zasądzone koszty sądowe.

	Pozostałe przychody operacyjne	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
D.I	przychody ze zbycia lokalu	0,00	26 124,40
D.II	przychody uzyskane z dotacji	49 860,94	60 860,31
D.IV	przychody z obsługi ubezpieczenia i sprzedaży specyfikacji	3 534,23	3 359,06
	przedawnione udziały i zobowiązania	0,00	4 934,59
	naliczone koszty sądowe	6 111,00	18 269,00
	odszkodowania z tytułu szkód	4 345,11	0,00
	pozostałe	1 953,99	12 372,61
	Razem:	65 805,27	125 919,97

Przychody finansowe obejmują odsetki od lokat terminowych oraz zapłacone odsetki ustawowe z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali.

	Przychody finansowe	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
	odsetki od lokat terminowych	186,02	26 102,23
	odsetki od należności	9 287,20	9 825,33
G.II	Razem:	9 473,22	35 927,56

Pozostałe koszty operacyjne obejmują koszty utworzonych odpisów aktualizujących należności oraz poniesione koszty opłat sądowych, zastępstw procesowych i egzekucyjnych.

	Pozostałe koszty operacyjne	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
	odpisy aktualizujące należności	10 272,54	10 272,54
	poniesione koszty zastępstw sądowych i egzekucyjnych	11 456,34	17 845,00
	pozostałe	1 280,22	43 515,21
E.III	Razem:	23 009,10	71 632,75

Koszty finansowe to odsetki od należności.

Na nadwyżkę kosztów roku bieżącego prezentowaną w RZiS w poz. L.II. składają się:

1	Wyniki nieruchomości (plus należny podatek)	- 567 661,26
2	Pożytki nieruchomości w kwocie netto	63 647,48
3	Zaliczki wniesione na przekształcenie gruntu	99 165,48

4	Dotacja do remontu	49 860,94
5	Odszkodowania	4 345,11
	Razem:	-350 642,25

które zostały zaksięgowane na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych nieruchomości do rozliczenia w kolejnym roku, należności z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność oraz fundusz remontowy nieruchomości.

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części i obejmuje:

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na który składa się:
 - nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 567 661,26 zł.,
- 2) wynik z działalności gospodarczej w kwocie 180 043,76 zł, w tym:
 - pożytki brutto nieruchomości 69 942,28 zł (63 647,48 zł netto),
 - zysk brutto 110 101,48 zł
 Zysk netto Spółdzielni (nadwyżka bilansowa) w kwocie **85 307,72 zł** do podziału przez Walne Zgromadzenie.

Wynik podatkowy Spółdzielni

Lp	Nazwa	Łącznie	Działalność nieopodatkowana GZM	Działalność opodatkowana	
				w tym lokale	razem
1	Przychody z działalności operacyjnej	10 627 262,24	9 673 191,53	496 453,99	954 070,71
	a) w tym z opłat za lokale	5 005 488,80	4 701 943,03	303 545,77	0,00
2	Pozostałe przychody operacyjne	65 805,27	7 513,78		58 291,49
3	Przychody finansowe	9 473,22	8 983,62		489,60
4	Razem przychody	10 702 540,73	9 689 688,93	496 453,99	1 012 851,80
5	Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	100 207,48	100 207,48	0,00	0,00
5	Przychody podatkowe ogółem (CIT 8)	10 602 333,25	9 589 481,45	496 453,99	1 012 851,80

6	Koszty działalności operacyjnej	10 741 919,08	9 927 641,42	560 615,45	814 277,66
	a) w tym eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 571 855,62	5 221 544,24	350 311,38	0,00
7	Pozostałe koszty operacyjne	23 009,10	22 457,92		551,18
8	Koszty finansowe	2,02			2,02
9	Razem koszty	10 764 930,20	9 950 099,34	560 615,45	814 830,86
10	Koszty księgowe przejściowo podatkowo nieuzasadnione	-16 272,54	-10 272,54		-6 000,00
11	Koszty księgowe trwale podatkowo nieuzasadnione	-17 951,22			-17 951,22



12	Koszty nie zaliczane w roku obrotowym do kosztów księgowych	10 272,54	10 272,54		
13	Koszty zarządu - korekta	0,00	187 702,25		-187 702,25
14	Koszty podatkowe ogółem (CIT 8)	10 740 978,98	10 137 801,59		603 177,39
15	DOCHÓD	-138 645,73	-548 320,14		409 674,41
16	Kwota wolna		-548 320,14		
17	Dotacja, odszkodowania zwolnione (CIT 8-0)				-49 860,94
18	Dochód do opodatkowania				359 813,47
19	Naliczony podatek 9%				32 383,00
20	Zapłacony podatek				56 256,00
21	Podatek do zwrotu				-23 873,00